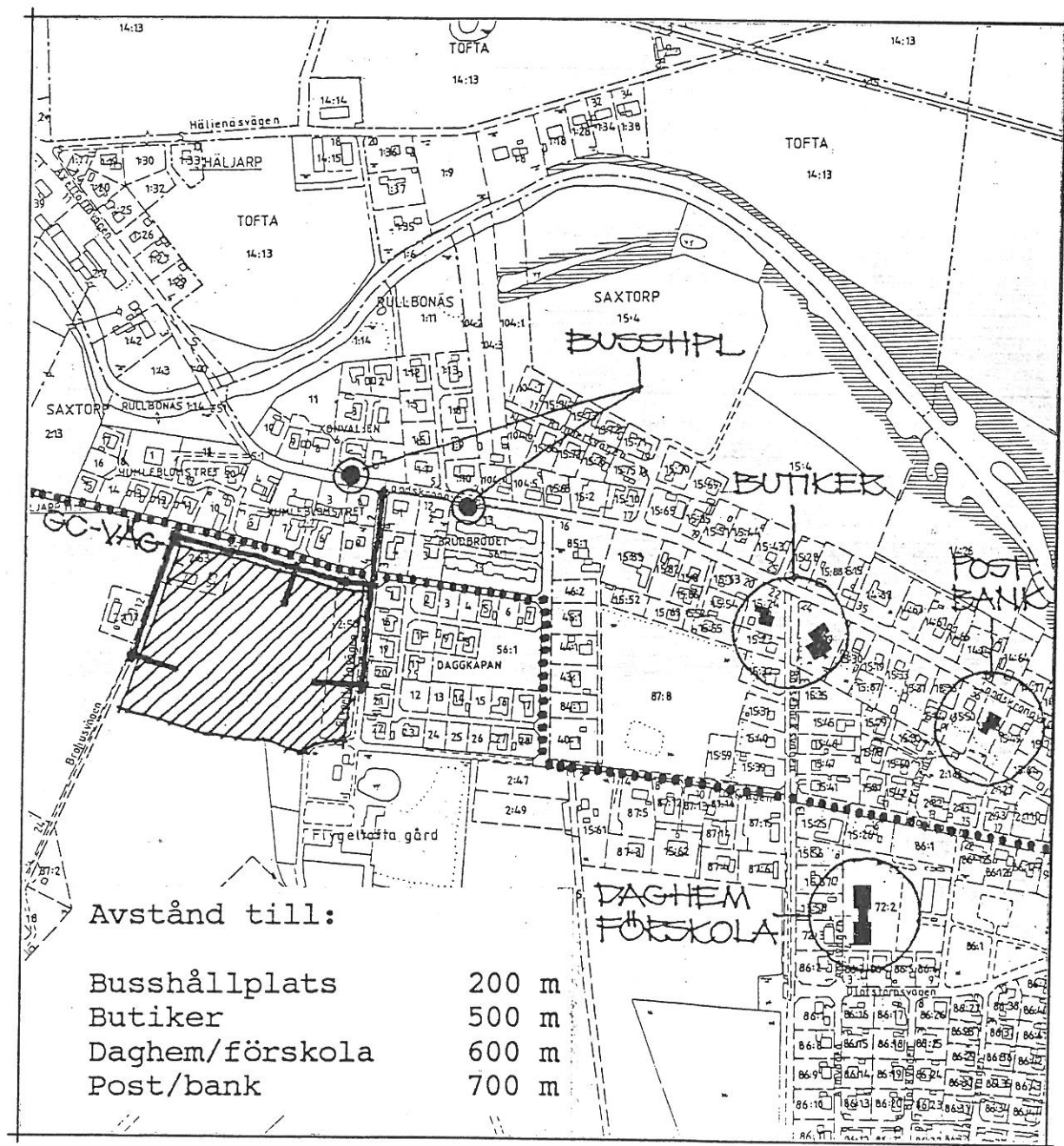


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av
SAXTORP 87:7 m.fl. (Flygeltofta gård)
inom kommundelen Häljarp
i Landskrona



Detaljplan för del av
SAXTORP 87:7 m.fl. (Flygeltofta Gård)
inom kommundelen Häljarp
i Landskrona

Upprättad den 8 september 1992
Reviderad den 22 januari 1993

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Illustrationsplan
- Planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för en utbyggnad av enbostadshus inom Häljarp. Den aktuella upplåtelseformen och den varierade bostadsstorleken tillgodoser en stor del av den efterfrågan på bostadsrätter som finns hos bland annat äldre personer, ensamstående m.m i Häljarp.

Målsättningen är att skapa en bebyggelse av relativt tät och småskalig karaktär som i sin utformning väl ansluter till den skånska husbyggnadstraditionen.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet är beläget inom Häljarp, nordväst om Flygeltofta Gård och omfattar del av fastigheten Saxtorp 87:7, Saxtorp 2:50, Saxtorp 2:63, samt del av Slånvägen, Brohusvägen och Flygeltoftavägen.

Flygeltofta Jordbruks AB är ägare till fastigheterna Saxtorp 87:7 och Saxtorp 2:50. Fastigheten Saxtorp 2:63 ägs av Astrid och Stig Svensson.

Planområdet begränsas i väster av Brohusvägen, i öster av Flygeltoftavägen samt i norr av Slånvägen.

Areal

Området omfattar ca 3,5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är i kommunens översiktsplan redovisat som område med oförändrad markanvändning (jordbruk).

Detaljplaner

Området är ej tidigare planlagt, men gränsar i norr och öster till område med detaljplan fastställd av länsstyrelsen 1984-01-26.

Bostadsförsörjningsprogram

Den föreslagna bebyggelsen ingår ej i kommunens bostadsförsörjningsprogram, 1992-96.

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 1992-08-11, paragraf 132, att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att tillsammans med markägarens plankonsult utarbeta förslag till detaljplan.

Mark och vegetation

Planområdet är plant och består av jordbruksmark förutom en i det nordvästra hörnet belägen bostadsfastighet.

I planområdets sydöstra del liksom utefter Flygeltoftavägen finns ett flertal träd vilka i största möjliga utsträckning skall bevaras.

Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning har genomförts 93-01-15 av VBB-VIAK, Mölndal. Grundläggningsförhållandena är övervägande gynnsamma för planerad villabebyggelse. Vissa grundförstärkningsarbeten kan erfordras, huvudsakligen inom områdets sydöstra del.

Grundvattnet står relativt högt inom området - omkring 0,5 m under nuvarande markyta (djup mellan 0,3 och 1 m har uppmätts).

Radonhalten har kontrollerats i jordluft och grundvatten till värden mellan 0 och 11.000 Bq. Med hänsyn till områdets geologi har det bedömts vara ett lågriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet, men om under mark dolda fornlämningar påträffas, skall anläggningsarbeten avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med bestämmelserna i Kulturminneslagens andra kapitel.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Planförslaget medger uppförande av ca 52 st småhus.

Den föreslagna bebyggelsen utformas som tre mindre bostadsgrupper om vardera 16-18 lägenheter där husen i varje delområde grupperas kring en gemensam friyta med lekplats, sittgrupper m.m. Varje bostadsgrupp inrymmer också en gemensam parkerings- och angöringsplats.

Bostadshusen består av lägenheter om 3-5 ROK där de större lägenheterna utförs som 1 1/2-planslägenheter, medan de mindre utförs som 1-plans lägenheter med oinredd vind.

Varje lägenhet får uteplats i markplan-
et mot söder eller väster och förses också
med en separat förrådsbyggnad på tomtmark.

Lägenheterna avses att upplåtas med bo-
stadsrätt eller hyresrätt.

Friytor

Runt om den föreslagna bebyggelsen
har en grönzon lagts in för att
minska störningar till omgivande
befintlig bebyggelse och i områdets
mitt finns en mindre torgbildning,
som knyter samman bostadsgruppernas
genomgående gång- och cykelvägsstråk.

Inom varje bostadsgrupp finns
redovisat utrymme för närlekplats,
sittgrupper m.m.

Trafik och planering

Tillfart till hela området sker
via Flygeltoftavägens anslutning
till Landskronavägen.

Tillfart till respektive bostadsgrupp
sker via omgivande och anslutande
befintliga vägar i norr, öster och
väster.

De i planen ingående delarna av Slånvägen,
Brohusvägen och Flygeltoftavägen kommer vid
plangenomförandet att utformas enligt rek-
ommendationer från tekniska verken vilket
innebär att Slånvägen breddas till 7 meter,
Brohusvägen breddas till 6 meter samt att
Flygeltoftavägen förses med mötesplatser.

En gemensam parkerings- och angörings-
plats finns redovisad för varje bostads-
grupp och inrymmer, förutom täckta
bilplatser, också soprum, teknikrum m.m.

Parkeringsytorna har dimensionerats
enligt 1,2 platser/lgh, vilket för
den redovisade bebyggelsen motsvarar
ca 62 platser.

Störningar

I detaljplanen redovisas krav på att
läplantering skall utföras för att
dämpa påverkan från förhärskande syd-
och sydvästvindar.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen kan anslutas till be-
fintligt ledningsnät för vatten och avlopp.

Området kommer förslagsvis att uppvärmas
med vattenburen el. Enligt uppgift från
Billeberga-Dösjebro Kraft AB måste ny

transformatorstation anläggas inom planområdet. Förslag till placering finns redovisat på illustrationskarta och har skett i samråd med kraftleverantören.

Planförslaget möjliggör dock andra uppvärmningssystem än det här föreslagna.

Administrativa
frågor

Med hänsyn till byggnadsprojektets aktualitet har genomförandetiden begränsats till 5 år.

PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget är upprättat av Landskronagruppen AB.

För den formella handläggningen under samråd och utställning ansvarar stadsbyggnadskontorets planchef, arkitekt Lars Kvist.

REVIDERINGAR

Planförslaget har reviderats så att endast kommunen har huvudmannaskap för allmänna platser. Ingående delar av Brohusvägen och Flygeltoftavägen utgör numera gemensamhetsanläggningar.

För att säkra tillgängligheten till befintliga ledningar har Brohusvägen kompletterats med u-område.

Flygeltoftavägen har kompletterats med x-område för att säkra tillgängligheten för allmän gång- och cykeltrafik.

Alléträden längs Flygeltoftavägen har försetts med en skyddsbestämmelse dels för att trygga befintliga träd och dels för att säkra en återplantering vid en eventuell nödvändig fällning.

Planbestämmelserna har förutom ovan nämnda revideringar också kompletterats med en administrativ bestämmelse som ger kommunen rätt och skyldighet att lösa in mark.

Planbeskrivningen har kompletterats vad gäller redovisning av planområdets läge och omfattning.

Genomförandebeskrivningen har reviderats och kompletterats vad gäller ansvarsfördelning, avtal, fastighetsbildning och tekniska utredningar.

Detaljplaneförslaget har också kompletterats med en samrådsredogörelse.

Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också utförts.

Efter utställningstiden har i planbeskrivningen gjorts smärre kompletteringar vad gäller geotekniska förhållanden, upplåtelseformer och teknisk försörjning.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om genomförd grundundersökning.

Samrådsredogörelsen har kompletterats med en redogörelse för de synpunkter som inkommit under utställningstiden.

Landskronagruppen AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Claes Pettersson', with a long horizontal flourish extending to the right.

Claes Pettersson
Arkitekt